14 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D. A.R.Hist.S.

Giovanni Sammut *et*

versus

Aurelio Sammut *et*

Ko-proprjeta' - Wegħda ta' Qasma Bonarja - Ħtieġa ta' Kitba

La darba l-artikolu 1233 jirrikjedi l-iskrittura għall-konvenzjonijiet li jimportaw promessa ta' trasferiment jew akkwist ta' kull dritt ieħor fuq beni immobbli l-liġi tkopri wkoll il-ħtieġa tal-kitba ad validitatem *anke għal ftehim ta' promessa ta' diviżjoni ta' immobbli.*

Dan għaliex jekk id-diviżjoni ma timportax trasferiment jew akkwist tad-dritt ta' proprjeta' d-diviżjoni timporta dejjem trasferiment u/jew akkwist ta' drittijiet oħra fuq il-beni diviżi.

Il-ftehim bejn il-partijiet kien kuntratt li bih il-partijiet b'xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu jew iżommu jevitaw kawża li tkun sejra ssir; dan per se jimplika li tkun seħħet transazzjoni kif jgħid l-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili. Tali ftehim kellu ad validitatem *ikun assoġġettat għal wieħed bil-kitba.*

Il-Qorti:-

Dan huwa appell magħmul mill-konvenuti fuq imsemmija minn deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru, 1992, fil-kawża fl-ismijiet premessi u li ġiet deċiża kontra tagħhom;

Illi l-atturi b'ċitazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ppremettew illi l-kontendenti huma proprjetarji ta' dar numru 4A (erbgħa A) Triq it-Tliet Knejjes, Ħal Balzan, dar oħra numru 40 (erbgħa D) Triq it-Tliet Knejjes, Ħal Balzan, mezzanin numru 33 u 34 (tlieta u tletin u erbgħa u tletin) Triq Santa Marija, Ħal Balzan, ġnien numru 2 (tnejn) Sqaq 1, Triq Santa Marija, Ħal Balzan; dirett dominju u ċens perpetwu ta' Lm25.77 (ħamsa u għoxrin lira, sebgħa u sebgħin ċenteżmu) imposti fuq id-dar numru 3D, Triq it-Tliet Knejjes, Ħal Balzan u tad-dirett dominju u ċens perpetwu ta' Lm5.59 (ħames liri, disgħa u ħamsin ċenteżmu) imposti fuq il-fondi 3A, 3B u 3C Triq it-Tliet Knejjes, Ħal Balzan fi kwoti ta' parti minn sitta kull wieħed għall-atturi kollha minbarra l-minorenni Ruth u Sarah aħwa Sammut li għandhom kwota indiviża kull wieħed ta' parti minn sittin, u l-konvenuti huma proprjetarji ta' parti minn tletin parti kull wieħed ta' l-istess proprjeta`; peress illi l-kontendenti kienu ftehmu li ssir diviżjoni bonarja tal-fondi msemmija skond pjan ta' diviżjoni ippreparat mill-Perit Paul Mercieca fl-14 ta' Mejju, 1974 (Dok. A); peress illi l-attriċi Teresa Sammut ġiet debitament awtorizzata li taddivjeni għad-diviżjoni kif miftiehem bejn il-partijiet b'digriet ta' l-Onoroabbli Sekond'Awla ta' din il-Qorti numru 500/79 u skond il-minuta li kienet ġiet sottomessa lill-istess Qorti u tinsab fil-pussess tan-Nutar Joseph R. Darmanin; peress illi l-konvenuti qegħdin issa jirrifjutaw li jersqu għad-diviżjoni kif miftiehem;

Jgħidu l-konvenuti għaliex din il-Qorti ma għandhiex (1) tordna d-diviżjoni ta' l-imsemmija proprjeta` bejn il-kontendenti fil-kwoti fuq indikati liema diviżjoni (2) issir b'assenjazzjoni skond il-ftehim bejn il-partijiet u kif redatt fil-minuta msemmija li tinsab fil-pussess tan-Nutar imsemmi; (3) jiġi nnominat Nutar biex jippubblika l-att opportun u (4) jiġu nnominati kuraturi biex *jirrappreżentaw lill-kontumaċi fuq* l-istess kuntratt;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri uffiċjali kontra l-konvenuti li huma inġunti biex jidhru personalment għas-subizzjoni;

Illi l-konvenuti b'nota ta' eċċezzjonijiet minnhom ippreżentata eċċepew illi ma hemm ebda rabta legali biex l-eċċipjenti jaddivjenu għad-diviżjoni a bażi tal-ftehim allegat fiċ-ċitazzjoni u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 1992 iddeċidiet il-kawża billi filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuti laqgħet it-talbiet attriċi u għall-finijiet tat-tielet (3) u tar-raba' (4) domandi nnominat lin-Nutar Joseph R. Darmanin sabiex jippubblika l-kuntratt ta' diviżjoni nhar it-Tnejn, 25 ta' Jannar, 1993 fit 3.30 p.m. fl-Uffiċċju Nutarili "Vincenti Buildings" 13/25 Triq id-Dejqa, Il-Belt u lill-Avukat Dottor Joseph Refalo bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti;

Illi l-konvenuti ħassew ruħhom aggravati b'dik is-sentenza u għalhekk b'nota minnhom ippreżentata fis-17 ta' Diċembru, 1992 interponew appell minnha quddiem il-Qorti ta' l-Appell;

Omissis;

Din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell, sejra tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Hemm qbil bejn il-kontendenti li bħala fatti li huma lkoll jipposjedu flimkien, f'dawk il-kwoti li jidhru fl-att taċ-ċitazzjoni, l-immobbli deskritti fil-pjan ta' qasma magħmul mill-A.I.C. Paul Mercieca (Dok. A). Dawn il-beni wirtuhom mingħand Francis Sammut. L-AIC Paul Mercieca tqabbad mill-partijiet biex jipprepara pjan ta' qasma. Il-perit imsemmi ħareġ ħames ishma **in natura** konsistenti f'immobbli - Porzjonijiet "A" sa "E" u sehem ieħor, is-sitt (6) sehem, fi flus - Porzjoni "F". L-attriċi Tessie Sammut f'isem uliedha minuri aċċettat dan il-pjan (Dok. 7) u li sehemha jkun fi flus u bħala għamlu l-konvenuti appellati (Dok. X) meta iffirmaw karta li kienet tgħid illi "aħna irridu nagħżlu jew nagħtu preferenza fid-diviżjoni fuq imsemmija lill-ittra F u li tikkonsisti f'porzjon ta' flus biss, i.e. Lm834.50c. In segwitu ġie inkarigat Nutar biex jagħmel minuta ta' att ta' diviżjoni a bażi tal- pjan ta' qasma magħmul mill-perit Mercieca, liema minuta saret u ġiet ippreżentata b'rikors għall-konsiderazzjoni u digriet opportun tas-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili biex l-attriċi Teresa Sammut tkun tista' tidher fuq l-att finali f'isem uliedha minuri. Ir-rikors ġie ddekretat u l-pjan ġie wkoll approvat ħlief illi dik il-Qorti imponiet il-kundizzjoni illi l-kuntratt ikun skond il-minuta kontrofirmata mill-Imħallef u li sehem il-minuri msemmijin fir-rikors jiġi ddepożitat, bl-assistenza tal-Avukat Dottor Edmond (sic) Fenech Adami, f'depożiti fissi fil-*Malta Government Savings Bank*, mnejn ma jkunx ritirabbli, ħlief l-imgħax mingħajr l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti;

Omissis;

Mill-bidu nett tal-vertenza, u dan huwa l-qofol ta' din il-kawża, il-konvenuti eċċepew li ma hemm ebda rabta legali biex huma jaddivjenu għad-diviżjoni a bażi tal-ftehim allegat. Id-dikjarazzjoni tagħhom - ara para. 2, fol. 7 tal-proċess - tispjega bl-aktar mod skjett x'kienet ir-raġuni sħiħa li ġiegħlet lill-konvenuti jaħsbuha mod ieħor jiġifieri:

"…. Illum li għaddew sitt snin oħra wara dan il-pjan ta' diviżjoni u l-valuri tbiddlu konsiderevolment fis-sens illi l-valur ta' l-immobbli żdied u l-valur tal-flus naqas, l-esponenti apparti l-aspett legali li ma hemmx rabta bejnhom u l-atturi kif allegat fiċ-ċitazzjoni, ma jħossx li għandhom jirċievu l-flus imsemmija taħt il-porzjoni F tad-dokument "A" a saldu ta' sehemhom"

Omissis;

Illi meta l-kawża kienet quddiem l-ewwel Qorti kien ġie nominat perit legali li wara li sema' l-provi ppreżenta relazzjoni studjata u elaborata u dan kien issottometta l-fehma konsiderata tiegħu lill-ewwel Qorti kif ser jingħad (in *suċċint*);

(i) il-kwistjoni f'din il-kawża hi jekk l-atturi jistgħux jitolbu li l-qasma ssir b'assenjazzjoni skond il-minuta esebita bħala Dok. K1, fi kliem ieħor, jekk il-konvenuti ntrabtux li jersqu għall-pubblikazzjoni ta' att ta' diviżjoni skond dik il-minuta;

(ii) l-atturi ħtiġilhom juru l-eżistenza ta' xi forma ta' ftehim preliminari, għax altrimenti ħadd ma jista jkun imġiegħel jieħu sehmu mill-beni komuni b'assenjazzjoni, u ħadd ma jista' jkun

imġiegħel jieħu sehmu fi flus, anzi l-artikolu 502 tal-Kodiċi Civili jgħid espressament illi "kull wieħed mill-komproprjetarji għandu il-jedd jieħu s-sehem tiegħu tal-beni <u>in natura</u>"

(iii) ftehim preliminari dwar qasma ta' ħwejjeġ immobbli mhuwiex il-qasma nnifisha imma huwa wegħda <u>*de inuendo contractu*</u>;

(iv) il-konvenuti ma jiċħdux li sar ftehim iżda jgħidu li reġa' bdielhom għax għadda ż-żmien u l-valuri relattivi nbidlu;

(v) il-konvenuti pero' jikkontendu li l-ftehim milħuq m'għandux saħħa legali għax ma sarx fil-forma mitluba mil-liġi. Jiswa ftehim bil-fomm, jew hija meħtieġa kitba privata jew att pubbliku?

(vi) L-artikolu 1233 (1)(a) tal-Kodiċi Ċivili dwar il-ħtieġa ta' ftehim bil-miktub jgħid hekk:

"Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullita':

(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjeta' ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni";

(vii) tinqala' għalhekk, mis-suespost problema ta' natura legali derivanti mill-fatt li l-qasma ta' beni li ġejjin minn wirt ma titqiesx bħala titolu ta' akkwist jew trasferiment ta' proprjeta' iżda titqies li għandha biss effett dikjarattiv, skond ma jgħid l-artikolu

946 tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri:

Artikolu 946 "*Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud* suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjeta' tal-beni l-oħra tal-wirt";

(viii) mela in kwantu l-ftehim preliminari de quo ma hux wegħda fit-terminu ta' l-artikolu 1233(1)(a), ma jaqax taħt id-disposizzjonijiet ta' dan l-istess artikolu tal-Kodiċi Ċivili;

(ix) illi b'danakollu r-relatur xorta kien tal-fehma li l-ftehim kellu jsir bil-miktub għax hu ftehim ta' transazzjoni in kwantu jaqa' taħt dispożittiv ieħor tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri l-artikolu *1718*, *billi* hawn si tratta ta' "kuntratt li bih il-partijiet b'xi ħaġa li jagħtu, iwegħdu, jew iżommu ...., jevitaw - kawża li tkun sejra ssir";

Dan kollu jsegwi mill-fatt li fin-nuqqas ta' ftehim, l-unika triq għall-atturi kienet tkun dik ta' proċedura ġudizzjarja permezz ta' ċitazzjoni;

(x) Ma hemmx dubbju li f'dan il-każ ma sar l-ebda att pubbliku u lanqas jista' jingħad li saret skrittura privata għax id-dikjarazzjoni tat-2 ta' Novembru, 1978 (Dox. X) la hija ffirmata mill-partijiet kollha u lanqas ma hija awtentikata skond il-liġi;

(xi) li għalhekk għandha tintlaqa' l-eċċezzjoni *tal-konvenut* u jiġu rriġettati t-talbiet attriċi;

Illi l-ewwel Qorti filwaqt illi qablet mal-perit legali fl-ewwel parti tal-konklużjonijiet tiegħu fis-sens li kien hemm tassew ftehim

bejn il-partijiet pero` ma qablitx ukoll li kien hemm xi transazzjoni involuta li nneċessitat ftehim bil-miktub. L-ewwel Qorti jidher li straħet maġġorment fuq deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Annunziata Giordmaina** ***et vs*** **Benedetto Dimech** (Kollez. XLIII-II-675) u li kienet ġiet ċitata mill-atturi appellati fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom. L-ewwel Qorti pero` indagat ukoll is-sottomissjoni tal-perit legali dwar it-transazzjoni u kkonkludiet li f'dan il-każ iż-żewġ elementi li għandhom jikkaratterizzaw it-transazzjoni ma kinux preżenti;

Billi saret enfasi kbira sija mill-atturi appellati kif ukoll mill-ewwel Qorti fuq il-preċitata sentenza **Giordmaina** ***et vs*** **Dimech**, ċertament ikun hawn f'waqtu li din il-Qorti tagħmel xi kummenti relattivi għaliha. Dan għaliex, kif ġa` ngħad il-biċċa l-kbir tar-*ratio decidendi* ta' l-ewwel Qorti mexa u segwa fuqha;

Illi m'hemmx dubbju li fis-sentenza **Giordmaina** ***et vs*** **Dimech**, intqal u ġie ritenut bl-aktar mod kategoriku li d-diviżjoni għandha effett dikjarattiv. Konsegwentement, is-sempliċi promessa ta' diviżjoni, inkwantu ma għandhiex effett traslattiv anke f'każ ta' beni immobbli, ma tirrikjedix neċessarjament il-formalita` tal-kitba biex tkun valida. Għandu għall-korrettezza u kompletezza jingħad li ħafna mir-raġonamenti ta' dik il-Qorti kienu *a loro volta* jistrieħu fuq rapport peritali ieħor ippreżentat mill-allura avukat (illum Professur) Joseph M. Ganado. Il-perit legali f'dik il-kawża, wara li għadda in rassenja l-ġurisprudenza tagħna fuq din il-materja, wara li rrileva illi r-rekwiżiti tal-forma fil-promessa *de inuendo contractu* huwa in deroga għall-prinċipju tal-validita` ta' kwalunkwe promessa informi u għalhekk ma jistax jiġi estiż minn każ għal każ bl-argument ta' l-analoġija, wasal ukoll għall-konklużjoni illi l-artikolu 1277 tal-Kodiċi Ċivili (illum artikolu 1233) mhux applikabbli għall-

każ ta' promessa ta' diviżjoni u l-assenza ta' skrittura valida, fiha nnifsha, mhix ta' *ostakolu* għall-kreazzjoni ta' rapport vinkolanti fil-promessa ta' diviżjoni;

Illi f'din il-kawża **Giordmania *et vs* Dimech** kien ġie wkoll inkarigat perit arkitett mill-kondividenti. Pero`, ġara li l-perit inkarigat f'xi *stadju* qabbad minn jeddu arkitett ieħor biex jgħinu fil-pjan ta' qasma *billi għamel* żmien marid u nqalgħet kwistjoni ulterjuri dwar il-validita` ta' l-operat tat-tieni perit. Issa, ir-relatur f'dik il-kawża kien tal-fehma li billi ma rriżultax li l-konvenut kien jaf b'dan il-kambjament u billi t-tieni perit aġixxa mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-partijiet allura l-fissazzjoni ta' ekwiparazzjoni li ġiet *stabbilita u proposta* bil-ħidma tiegħu, ma kinitx vinkolanti fuq il-konvenut;

Illi minkejja din il-konklużjoni tar-relatur fil-kawża **Giordmania *et vs* Dimech** il-Qorti skartat it-tieni parti tar-relazzjoni u assumiet linja riġida u radikali billi rriteniet illi:

"…. huwa ormai, magħruf li ftehim bħal dak *de quo* ma fih xejn kontra l-liġi, u l-ftehim huwa, bħala prinċipju, inappellabbli, għaliex, kif irreteniet fuq l-awtorita` ta' Duvergier din il-Qorti, fil-kawża **Dr. Pisani *vs* Xuereb** deċiża fit-13 ta' Frar, 1880 (Kollez. IX.53) dak l-apprezzament *e' la volonta' delle parti medesime che si esprime per mezzo suo*, u għalhekk dak l-apprezzament jorbot liż-żewġ partijiet, mingħajr ma lanqas ikun hemm bżonn ta' dikjarazzjoni espressa li huma jirrimettu ruħhom minn qabel għall-ġudizzju ta' dik it-terza persuna, jew li jirrinunzjaw minn qabel għad-dritt li jimpunjaw dak il-ġudizzju (Kollez. VII, 573), salv, dejjem il-każ *li jiġi pruvat* li dak il-ġudizzju huwa l-effett ta' qerq jew ta' żball sostanzjali gravi (Kollez. VII-573; u vol. XXXI-I-55);

għaliex allura l-partijiet, jew kull waħda minnhom, ikollhom, favur tagħhom raġuni magħrufa mil-liġi biex ma joqogħdux għal dak il-ġudizzju, bażi tal-ftehim ...."

Skond l-istess sentenza, il-prinċipju li d-diviżjoni għandha effett dikjarattiv u li l-prova ta' l-obbligazzjoni tista' ssir bil-mezzi kollha ammessi mid-dritt komuni huwa "ormai preponderanti fid-dottrina u fil-ġurisprudenza". Nonostante dina l-asserzjoni, ir-relatur ma kienx daqshekk kategoriku anzi semma' li "l-kwistjoni mhijiex scevra minn diffikulta' billi kien hemm ħafna sentenzi difformi fil-ġurisprudenza; barra minn dan, il-punt ċentrali tal-kwistjoni, minn dak li seta jsib l-esponenti (i.e. ġurisprudenza) għadu apert għad-diskussjoni". Li jgħid wkoll ir-relatur hu illi, sebbene kienet prevalenti għal xi żmien l-opinjoni kuntrarja, hija llum paċifika t-teorija li l-promessi *de inuendo contractu* jagħtu lok għall-azzjoni koerċitiva in forma speċifika fil-maġġoranza tal-każijiet, jiġifieri fil-każijiet kollha ħlief meta l-promesssa kienet saret *liberalitatis causa* u meta l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni timplika neċessarjament xi aġir personali tad-debitur;

Għandu jingħad li l-artikolu 1233 (ġja'artikolu 1277) tal-Kodiċi Ċivili ġie miżjud in forza tal-Ordinanza XIV ta' l-1913. Dan ifisser li ċ-ċitazzjoni ta' ġurisprudneza u dottrina anterjuri għall-emenda ta' l-1913 trid tiġi riveduta u ridimensjonata fid-dawl ta' din l-emenda importanti. Fil-fehma ta' din il-Qorti la darba l-artikolu 1233 jirrikjedi l-iskrittura mhux biss għall-konvenzjonijiet li jimportaw promessa ta' trasferiment jew akkwist ta' kull dritt ieħor fuq beni immobbli, huwa ċar illi bl-aġġunta msemmija l-liġi issa ġiet estiża biex tkopri wkoll il-ħtieġa tal-kitba *ad validitatem* anke għal ftehim ta' promessa ta' diviżjoni ta' immobbli. Dan għaliex jekk id-diviżjoni ma timportax trasferiment jew akkwist tad-dritt

ta' proprjeta' d-diviżjoni timporta dejjem trasferiment u/jew akkwist ta' drittijiet oħra fuq il-beni diviżi. Bis-saħħa tal-qasma kull kondividend jakkwista d-dritt li juża kif irid u fl-interess esklussiv tiegħu kull ma jkun mess lilu fid-diviżjoni, filwaqt illi bħala komunista huwa ma kienx igawdi tali dritt b'mod hekk esklussiv. Fi kliem ieħor anke kieku kellu jitqies - kif ġa' deċiż fil-kawża **Giordmania** *et vs* **Dimech** - li d-diviżjoni ma timportax traslazzjoni ta' dominju *ut sic* il-qasma pero' timporta l-akkwist u t-trasferiment ta' drittijiet fuq il-beni diviżi. Ir-Ricci jsostni bħal ma rriteniet il-preċitata sentenza li d-diviżjoni hija biss dikjarattiva tal-proprjeta' iżda fl-istess waqt jgħid wkoll (ara Diritto Civile, Titolo IV, nru. 93);

"che la divisione infatti importa una mutazione nel diritto di dominio e' innegabile, poiche' i diritti nel condominio sulla cosa comune sono ben diversi da quelli che a ciascun condividente competono, dopo la divisione, sui beni da esso assegnati";

Imbagħad hemm ukoll l-aspett l-ieħor li induċa l-perit legali nnominat fil-kawża odjerna li jikkonkludi li in vista tal-fatt li l-ftehim bejn il-partijiet kien kuntratt li bih l-partijiet b'xi ħaġa li jagħtu, iwegħdu jew iżommu jevitaw kawża li tkun sejra ssir allura dan per se' jimplika li tkun seħħet transazzjoni kif jgħid l-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili;

L-ewwel Qorti irriġettat din il-parti tar-relazzjoni billi rriteniet li, fid-dottrina t-transazzjoni għandha żewġ elementi li jikkaratterizzaw u jiddistingwuha mill-kuntratti l-oħra, ċjoe' d-dubbju li minnu jridu joħorġu l-partijiet billi jirriżolvuh huma stess minflok ma jirrikorru għad-deċiżjoni fuqu għall-Qorti u l-element tal-*hinc inde remisum*, ċjoe' l-konċessjoni jew sagrifiċċju reċiproku,

u dana kif deċiż ukoll fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Micallef** ***nomine vs*** **Raymond Vella**, Appell Ċivili, deċiża fit-8 ta' Marzu, 1991. Dwar dawn iż-żewġ elementi, l-ewwel Qorti qalet hekk:

"forsi wieħed jista', b'ħafna tiġbid, jgħid li b'xi mod l-ewwel element jinsab sodisfatt għaliex il-partijiet setgħu kienu qegħdin jippruvaw jevitaw kawża, iżda żgur li l-*hinc inde remissum*, ċjoe' l-konċessjoni jew sagrifiċċju reċiproku, ma jirriżulta bl-ebda mod. Fil-fatt, lanqas il-konvenuti ma jsostnu li l-ftehim li kienu waslu għalih kien ftehim ta' transazzjoni ....";

Il-Qorti, bir-rispett kollu, ma tikkondividix dan l-apprezzament tal-fatti tal-każ li għamlet l-ewwel Qorti. L-inkontri li saru bejn il-partijiet qabel ma waslu għal ftehim kien bl-iskop impliċitu li tiġi evitata proċedura ġudizzjarja. Di fatti, appena wieħed mill-konvenuti, l-appellant Aurelio Sammut, ma ppreżentax ruħu quddiem in-Nutar flimkien mal-partijiet l-oħra biex jiġi ffirmat il-kuntratt finali, l-atturi intavolaw dina ċ-ċitazzjoni. Fit-tieni lok lanqas ma huwa korrett li jingħad li ħadd ma kien qiegħed jikkonċedi xejn lil ħadd f'dan il-ftehim. Jirriżulta invece li minkejja id-diviżjoni *de quo* kienet ta' beni immobbli u dato li din il-proprjeta' kellha tiġi maqsuma f'sitt porzjonijiet, biex tali qasma setgħet issir, tfassal pjan fejn ħames ċippi kellhom ikunu *in natura* (l-immobbli) filwaqt li s-sitt porzjoni kellha ssir f'forma ta' somma pekunjarja. Dan ukoll mela kien jimplika li xi wħud mill-kondividenti kienu qegħdin jirrinunzjaw għal kull dritt fuq l-immobbli u minflok - u biex iseħħ ftehim flok issir kawża - jieħdu s-sehem lilhom spettanti fi flus. Mela lanqas ma jista' jiċħad li kien nieqes l-element tal-*hinc inde remissum*;

Omissis;

Illi bħala stat ta' fatt jirriżulta wkoll li bid-dekors ta' snin kien hemm kumulu ta' introjti ta' ħlasijiet ta' kera u ċnus li ma jidhirx li huma kompriżi fil-pjan ta' qasma propost mill-perit Mercieca;

Illi minn dak li ġie hawn fuq espost din il-Qorti jidhrilha li l-ftehim tax-xorta milħuq mill-partijiet kellu *ad validitatem* ikun assoġġettat għal wieħed bil-kitba għaliex kien jammonta għal transazzjoni billi permezz tiegħu tkun ġiet evitata proċedura ġudizzjarja a tenur ta' dak li hemm stipulat fl-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, u dan ukoll apparti dak illi intqal aktar qabel li anke l-artikolu 1233 (1)(a) tal-Kodiċi Ċivili jidher li kien applikabbli għall-ftehim bħal dak in eżami;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenuti appellanti, tirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru, 1992 u peress li din ir-revoka qed issir għaliex qed tiċħad it-tieni talba li kient tippretendi diviżjoni b'assenjazzjoni mentri dik id-diviżjoni għandha ssir mingħajr ma jiġi kkunsidrat dak li ppretendew l-atturi, imma altrimenti trid issir, għalhekk l-atti qegħdin jintbagħtu lura quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti biex tittratta u tiddeċidi l-kawża skond it-talbiet ta' l-atturi - barra dik tat-tieni waħda - u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, safejn dawn huma rilevanti għat-talbiet l-oħra;

L-ispejjeż relattivi għat-tieni talba jbatuhom l-atturi.